Stadtverwaltung Lindau (Bodensee) **Jahrgang 2018**

Niederschrift

über die 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05. Juni 2018

ö 4: Beratungsgegenstand **Umbau und Sanierung eines Bestandsgebäudes, Pulvertobelweg 21**

Berichterstatter: **Nadine Tuchscherer**
Sachbearbeiterin Stadtplanung

Die Berichterstatterin erläutert folgenden

SACHVERHALT

1. Vorhabenbeschreibung

Das Grundstück Pulvertobelweg 21 liegt südöstlich von Streitelsfingen am Motzacher Tobelbach. Das Vorhaben umfasst den Umbau und die Sanierung eines Bestandsgebäudes. Insbesondere der Dachstuhl soll aufgrund von gesundheitsschädlichen Stoffen im Gebälk baugleich ersetzt werden. Des Weiteren sollen Solarkollektoren auf dem Dach angebracht und die Grundrisse im Obergeschoss und im Dachgeschoss verändert werden.

Mit Baugenehmigung vom 22.12.2008 sowie der 1. Tektur vom 24.07.2009 wurde bereits einer Wohnnutzung des Gebäudes sowie der Sanierung und der Einrichtung von zwei Wohneinheiten zugestimmt. Die Genehmigungen wurden bis heute noch nicht vollständig ausgeführt. Bisher ist das Erdgeschoss vollständig ausgebaut und vom Bauherrn seit 2014 selbst bewohnt. Das Obergeschoss und das Dachgeschoss wurden noch nicht umgebaut. Nach Umsetzung des Vorhabens soll das Gebäude vom Bauherrn sowie von seiner Schwester bewohnt werden.

Im Zuge des bisherigen Umbaus und der Sanierung wurden Grundrissänderungen, Änderungen an Geschosshöhen und Geschossdecken und Fensteränderungen vorgenommen. Dennoch wurden die äußere Gestalt sowie die Kubatur des Gebäudes im Wesentlichen noch gewahrt. Die bisherigen Genehmigungen ergingen unter dem Primat, dass es sich um eine erhaltenswerte Bausubstanz handelt, sie baut insofern auf dem Bestandsschutz des Gebäudes auf (Beurteilung nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB).

Aktuell wurde ein Bauantrag für die erneute Änderung der Grundrisse im Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie den baugleichen Ersatz des Dachstuhls aufgrund gesundheitsschädlicher Holzschutzmittel eingereicht. Es wurde hierzu ein Gutachten der Zim INGEO Consult vom 08.02.2018 beigefügt. Gemäß dem Gutachten ist das Dachgebälk „nachweislich mit einem stark PCP-haltigen Holzschutzmittel wie z.B. Xylamon BV (in Kombination mit Lindan) behandelt. PCP weist eine lange Verweildauer über mehrere Jahrzehnte im Holz auf. Es wird jedoch kontinuierlich über die Gasphase an die

Umgebungsluft abgegeben. [...] Humantoxikologisch ist PCP als sehr bedenklich einzustufen. [...] Durch die Entkopplung der Atmungskette in den Mitochondrien der Zellen wirkt PCP als Zellgift. Dies kann zu Blutdruckanstieg, Hyperglykämie, beschleunigter Atmung und zu Herzversagen führen. Langfristige Einwirkungen schädigen auch Leber und Niere". Im Ergebnis ist der „Verbleib der PCP-behandelten Dachstuhlbalken bei der geplanten Nutzung als Wohnraum nicht hinnehmbar. Aus gutachterlicher Sicht wird ein Austausch aller behandelten Holzbauteile durch schadstofffreie Bauteile dringend empfohlen".

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Landratsamt Lindau – Abteilung Immissionsschutz sowie dem Gutachter der Zim INGEO Consult wurde zwar nicht explizit die Raumluft im Dachgeschoss untersucht, allerdings wären bei den vorgelegten Werten, die im Gebälk gefunden wurden, mit Sicherheit auch hohe Werte gesundheitsschädlicher Stoffe in der Raumluft vorhanden. Die Raumluft wurde daher nicht zusätzlich untersucht. Weitere Gegenmaßnahmen sind nur schwierig und mit einem hohen Aufwand umzusetzen. So könnte beispielsweise der komplette Dachstuhl mit einer Spezialbeschichtung versiegelt werden (d.h. Ausbau aller Sparren, Abdeckung des Daches etc. und erneuter Einbau). Wie lange eine solche Versiegelung hält und wann sie wieder erneuert werden müsste, wäre jedoch unklar und würde eine ständige Kontrolle der Raumluft notwendig machen. Aus diesem Grund kommen für den Bauherrn andere Maßnahmen nicht in Betracht.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück liegt im Außenbereich und wird planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt.

Prüfung nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB

Die Genehmigungen 2008 und 2009 (1. Tektur) wurden nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB erteilt. Demnach war im Außenbereich die erstmalige Änderung der bisher privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des § 35 (4) Nr. 1 BauGB in eine nicht-privilegierte Nutzung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,

b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,

c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,

d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,

e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,

f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und

g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wir im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Die Genehmigungen 2008 und 2009 ergingen unter dem Primat, dass es sich um eine erhaltenswerte Bausubstanz (siehe Punkt a) handelt, sie baut insofern auf dem Bestandsschutz des Gebäudes auf.

Durch den nun geplanten Austausch des Dachstuhls ist die Summe der erhaltenswerten Bausubstanz aus Sicht des Stadtbauamtes jedoch nicht mehr gegeben. Das Gebäude hat bei einem kompletten Austausch des Dachstuhls keinen Bestandsschutz mehr.

Eine Genehmigung nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB scheidet damit aus.

Prüfung nach § 35 (4) Nr. 2 BauGB

Durch die starken Änderungen des Gebäudes (Grundrissänderungen, Änderungen an Geschosshöhen und Geschossdecken, Fensteränderungen) sowie der jetzt geplanten Dachstuhlerneuerung kann das Gebäude nicht mehr unter dem Gesichtspunkt der Bestandserhaltung beurteilt werden. Aus Sicht des Stadtbauamtes gleicht das Gebäude einem Neubau.

Im Außenbereich ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle im Sinne der Teilprivilegierung nach § 35 (4) Nr. 2 BauGB unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,

b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,

c) das vorhandene Gebäude wird seit längere Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und

d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Das Vorhaben erfüllt die oben genannten Voraussetzungen. Durch die im Gutachten nachgewiesenen gesundheitsschädlichen Stoffe im Dachgebälk weist das Gebäude Mängel im Sinne des § 35 (4) Nr. 2 b) BauGB auf. Der Eigentümer bewohnt das Erdgeschoss seit 2014. Nach Brügelmann (Baugesetzbuch, Band 3, §§ 32-84 BauGB, Rn.-Nr. 137, S. 127) kann eine Dauer von vier Jahre als ausreichender Zeitraum für das Kriterium „längere Zeit" angenommen werden. Punkt c) wird damit ebenfalls erfüllt. Das Gebäude soll in Zukunft auch weiterhin vom Eigentümer selbst sowie von seiner Schwester bewohnt werden und dient damit dem Eigenbedarf des Eigentümers bzw. seiner Familie.

Damit ist das Vorhaben nach § 35 (4) Nr. 2 BauGB zulässig.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Umbau und der Sanierung eines Bestandsgebäudes sowie insbesondere dem Austausch des Dachstuhles aufgrund gesundheitsschädlicher Stoffe im Gebälk zu.

BESCHLUSS

Abstimmung:

10 Ja-Stimmen : 0 Nein-Stimmen für den Beschlussvorschlag

3221	Sicherheit und Ordnung
6011	Stadtplanung, Denkmalschutz, Umwelt
6013	Bauordnung
6014	Bauverwaltung
622	Tiefbau
625	Städtische Betriebe
624	Stadtgärtnerei
20	Liegenschaftsamt
	Fraktionen

Lindau (B), 07.06.2018

Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister

Laura Kahle
Protokollführerin

Stadt Lindau
(Bodensee)

Amt / Abt.:	60/6011	**Vorlage für:**	**am:**
Az.:		Bau- und Umweltausschuss	05.06.2018
Datum:	24.05.2018	---	
Drucksache:	**4-106/2018**		
TOP:	4		

öffentliche Sitzung

Betreff:	**Sachverhalt in der Anlage**
Umbau und Sanierung eines Bestandsgebäudes, Pulvertobelweg 21	

Beschluss-Vorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Umbau und der Sanierung eines Bestandsgebäudes sowie insbesondere dem Austausch des Dachstuhles aufgrund gesundheitsschädlicher Stoffe im Gebälk zu.

	einmalig	laufend
Finanzielle Auswirkungen:		
Mittel stehen zur Verfügung	Haushaltsstelle	

Unterschrift

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Amt 60/6011
Tu

88131 Lindau, 23.05.2018

Herrn Oberbürgermeister Dr. Ecker
Frau Bohnert
Herrn Speth
Schriftführer
4-fach Presse

Dem städt. Bau- und Umweltausschuss am 05.06.2018 vorgelegt

Bauantrag: Umbau und Sanierung eines Bestandsgebäudes, Pulvertobelweg 21 (Gemarkung Reutin)

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Grundrisse
Anlage 3: Ansichten, Foto

Antragsteller:	Antragsdatum: 25.04.2018	BVZ. Nr.: 098/2018
	Eingangsdatum: 09.05.2018	Gemarkung: Reutin
	Verfahren: Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	Flur Nr.: 713/0.0 713/2.0 710/2.0
Bauvorhaben: Umbau und Sanierung eines Bestandsgebäudes		Bauort: Pulvertobelweg
		Hausnummer: 21

SACHVERHALT

1. Vorhabenbeschreibung

Das Grundstück Pulvertobelweg 21 liegt südöstlich von Streitelsfingen am Motzacher Tobelbach. Das Vorhaben umfasst den Umbau und die Sanierung eines Bestandsgebäudes. Insbesondere der Dachstuhl soll aufgrund von gesundheitsschädlichen Stoffen im Gebälk baugleich ersetzt werden. Des Weiteren sollen Solarkollektoren auf dem Dach angebracht und die Grundrisse im Obergeschoss und im Dachgeschoss verändert werden.

Mit Baugenehmigung vom 22.12.2008 sowie der 1. Tektur vom 24.07.2009 wurde bereits einer Wohnnutzung des Gebäudes sowie der Sanierung und der Einrichtung von zwei Wohneinheiten zugestimmt. Die Genehmigungen wurden bis heute noch nicht vollständig ausgeführt. Bisher ist das Erdgeschoss vollständig ausgebaut und vom Bauherrn seit 2014 selbst bewohnt. Das Obergeschoss und das Dachgeschoss wurden noch nicht umgebaut. Nach Umsetzung des Vorhabens soll das Gebäude vom Bauherrn sowie von seiner Schwester bewohnt werden.

Im Zuge des bisherigen Umbaus und der Sanierung wurden Grundrissänderungen, Änderungen an Geschosshöhen und Geschossdecken und Fensteränderungen vorgenommen. Dennoch wurden die äußere Gestalt sowie die Kubatur des Gebäudes im Wesentlichen noch gewahrt. Die bisherigen Genehmigungen ergingen unter dem Primat, dass es sich um eine erhaltenswerte Bausubstanz handelt, sie baut insofern auf dem Bestandsschutz des Gebäudes auf (Beurteilung nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB).

Aktuell wurde ein Bauantrag für die erneute Änderung der Grundrisse im Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie den baugleichen Ersatz des Dachstuhls aufgrund gesundheitsschädlicher Holzschutzmittel eingereicht. Es wurde hierzu ein Gutachten der Zim INGEO Consult vom 08.02.2018 beigefügt. Gemäß dem Gutachten ist das Dachgebälk „nachweislich mit einem stark PCP-haltigen Holzschutzmittel wie z.B. Xylamon BV (in Kombination mit Lindan) behandelt. PCP weist eine lange Verweildauer über mehrere Jahrzehnte im Holz auf. Es wird jedoch kontinuierlich über die Gasphase an die Umgebungsluft abgegeben. [...] Humantoxikologisch ist PCP als sehr bedenklich einzustufen. [...] Durch die Entkopplung der Atmungskette in den Mitochondrien der Zellen wirkt PCP als Zellgift. Dies kann zu Blutdruckanstieg, Hyperglykämie, beschleunigter Atmung und zu Herzversagen führen. Langfristige Einwirkungen schädigen auch Leber und Niere". Im Ergebnis ist der „Verbleib der PCP-behandelten Dachstuhlbalken bei der geplanten Nutzung als Wohnraum nicht hinnehmbar. Aus gutachterlicher Sicht wird ein Austausch aller behandelten Holzbauteile durch schadstofffreie Bauteile dringend empfohlen".

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Landratsamt Lindau – Abteilung Immissionsschutz sowie dem Gutachter der Zim INGEO Consult wurde zwar nicht explizit die Raumluft im Dachgeschoss untersucht, allerdings wären bei den vorgelegten Werten, die im Gebälk gefunden wurden, mit Sicherheit auch hohe Werte gesundheitsschädlicher Stoffe in der Raumluft vorhanden. Die Raumluft wurde daher nicht zusätzlich untersucht. Weitere Gegenmaßnahmen sind nur schwierig und mit einem hohen Aufwand umzusetzen. So könnte beispielsweise der komplette Dachstuhl mit einer Spezialbeschichtung versiegelt werden (d.h. Ausbau aller Sparren, Abdeckung des Daches etc. und erneuter Einbau). Wie lange eine solche Versiegelung hält und wann sie wieder erneuert werden müsste, wäre jedoch unklar und würde eine ständige Kontrolle der Raumluft notwendig machen. Aus diesem Grund kommen für den Bauherrn andere Maßnahmen nicht in Betracht.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück liegt im Außenbereich und wird planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt.

Prüfung nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB

Die Genehmigungen 2008 und 2009 (1. Tektur) wurden nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB erteilt. Demnach war im Außenbereich die erstmalige Änderung der bisher privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des § 35 (4) Nr. 1 BauGB in eine nicht-privilegierte Nutzung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,

b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,

c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,

d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,

e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,

f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und

g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wir im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Die Genehmigungen 2008 und 2009 ergingen unter dem Primat, dass es sich um eine erhaltenswerte Bausubstanz (siehe Punkt a) handelt, sie baut insofern auf dem Bestandsschutz des Gebäudes auf.

Durch den nun geplanten Austausch des Dachstuhls ist die Summe der erhaltenswerten Bausubstanz aus Sicht des Stadtbauamtes jedoch nicht mehr gegeben. Das Gebäude hat bei einem kompletten Austausch des Dachstuhls keinen Bestandsschutz mehr.

Eine Genehmigung nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB scheidet damit aus.

Prüfung nach § 35 (4) Nr. 2 BauGB

Durch die starken Änderungen des Gebäudes (Grundrissänderungen, Änderungen an Geschosshöhen und Geschossdecken, Fensteränderungen) sowie der jetzt geplanten Dachstuhlerneuerung kann das Gebäude nicht mehr unter dem Gesichtspunkt der Bestandserhaltung beurteilt werden. Aus Sicht des Stadtbauamtes gleicht das Gebäude einem Neubau.

Im Außenbereich ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle im Sinne der Teilprivilegierung nach § 35 (4) Nr. 2 BauGB unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,

b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,

c) das vorhandene Gebäude wird seit längere Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und

d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Das Vorhaben erfüllt die oben genannten Voraussetzungen. Durch die im Gutachten nachgewiesenen gesundheitsschädlichen Stoffe im Dachgebälk weist das Gebäude Mängel im Sinne des § 35 (4) Nr. 2 b) BauGB auf. Der Eigentümer bewohnt das Erdgeschoss seit 2014. Nach Brügelmann (Baugesetzbuch, Band 3, §§ 32-84 BauGB, Rn.-Nr. 137, S. 127) kann eine Dauer von vier Jahre als ausreichender Zeitraum für das Kriterium „längere Zeit" angenommen werden. Punkt c) wird damit ebenfalls erfüllt. Das Gebäude soll in Zukunft auch weiterhin vom Eigentümer selbst sowie von seiner Schwester bewohnt werden und dient damit dem Eigenbedarf des Eigentümers bzw. seiner Familie.

Damit ist das Vorhaben nach § 35 (4) Nr. 2 BauGB zulässig.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Umbau und der Sanierung eines Bestandsgebäudes sowie insbesondere dem Austausch des Dachstuhles aufgrund gesundheitsschädlicher Stoffe im Gebälk zu.

Lindau, den 23.05.2018

K. KOSCHKA
Leiter der Abt. Stadtplanung
und Bauordnung

N. TUCHSCHERER
Abt. Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 1

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Immenstadt i.Allgäu

Marienplatz 12
87509 Immenstadt i.Allgäu

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

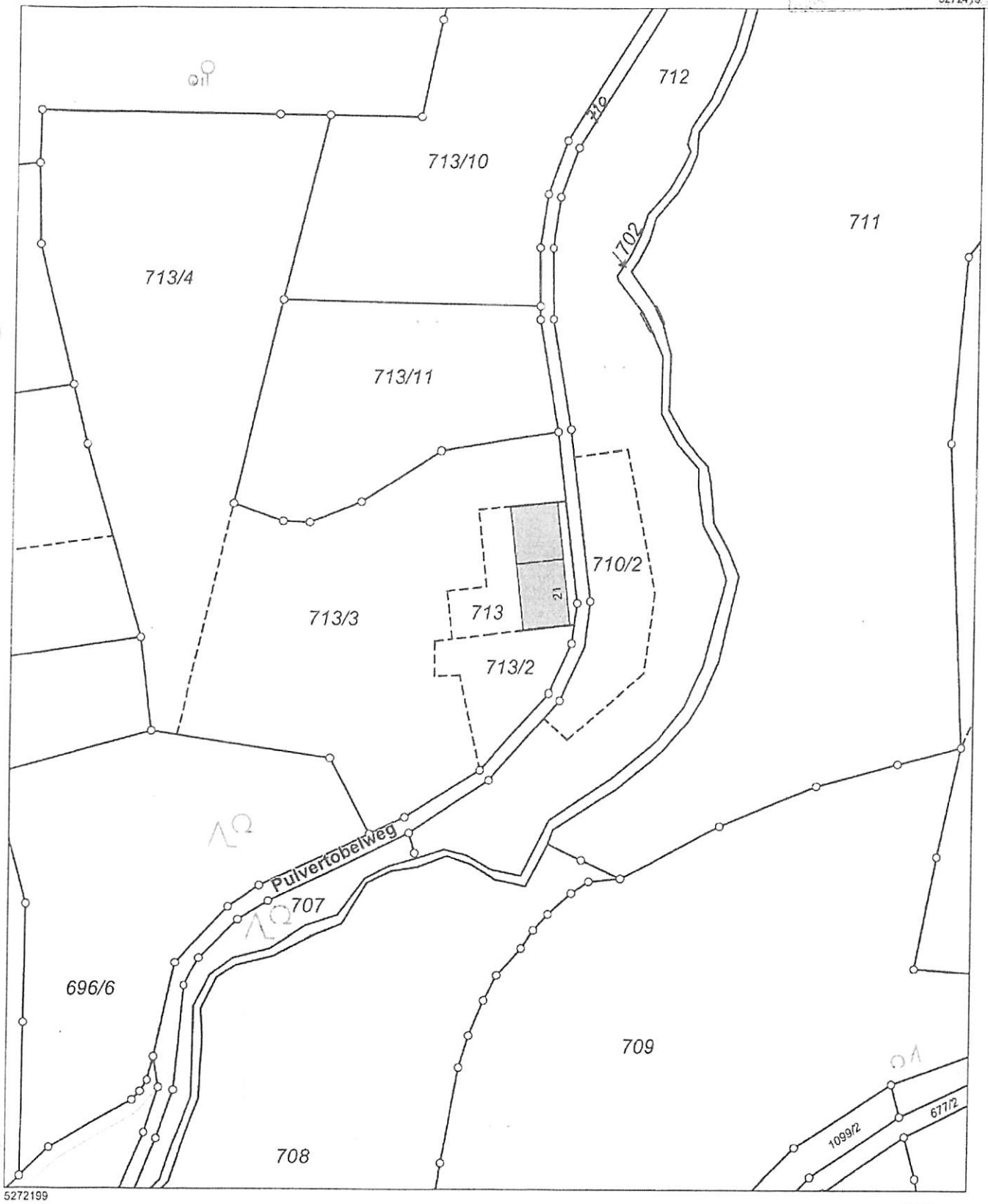
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 29.01.2018

EINGANG
02. Mai 2018

Flurstück: 713
Gemarkung: Reutin

Gemeinde: Große Kreisstadt Lindau (Bodensee)
Landkreis: Lindau (Bodensee)
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

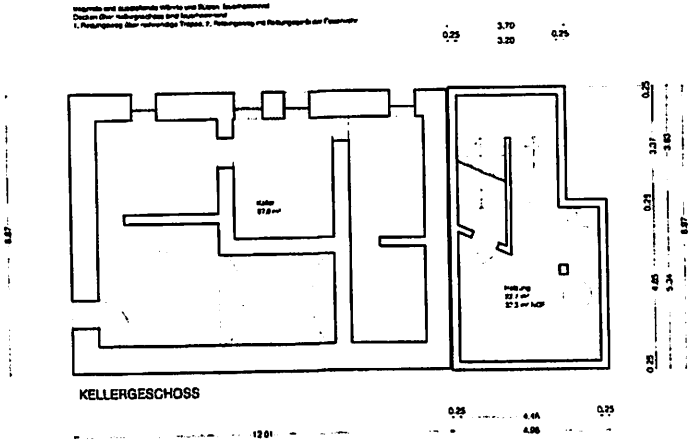
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

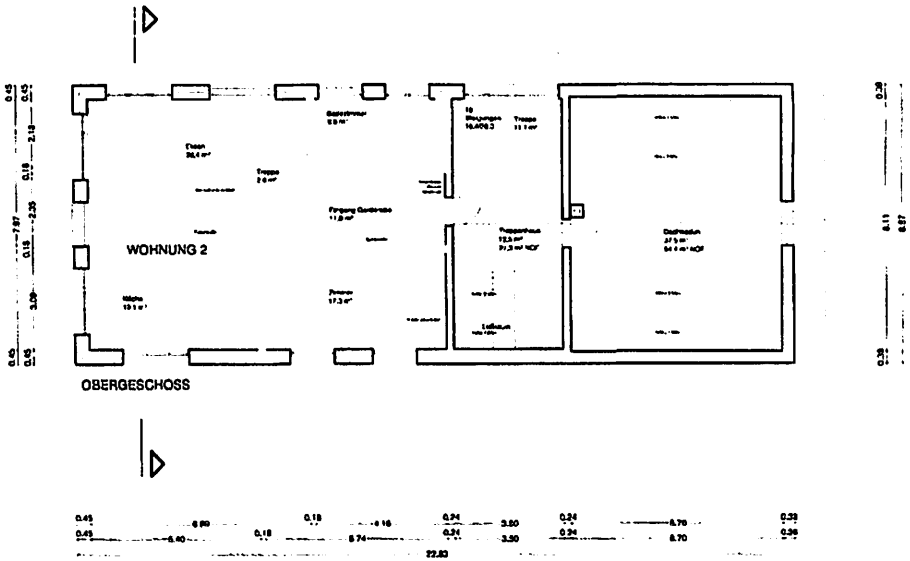
Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

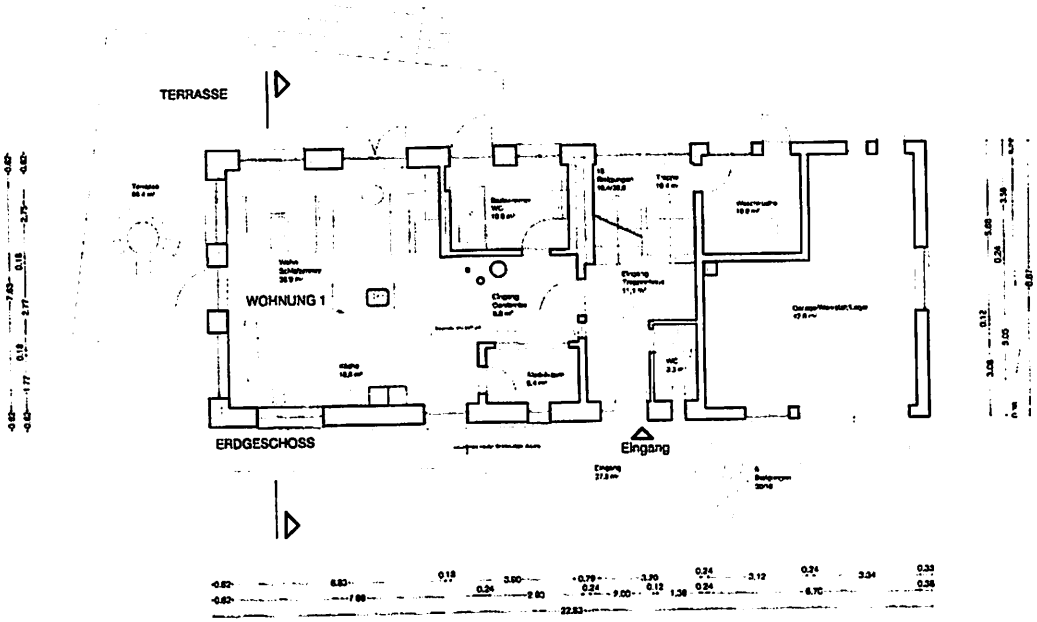
AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG · BAYERN

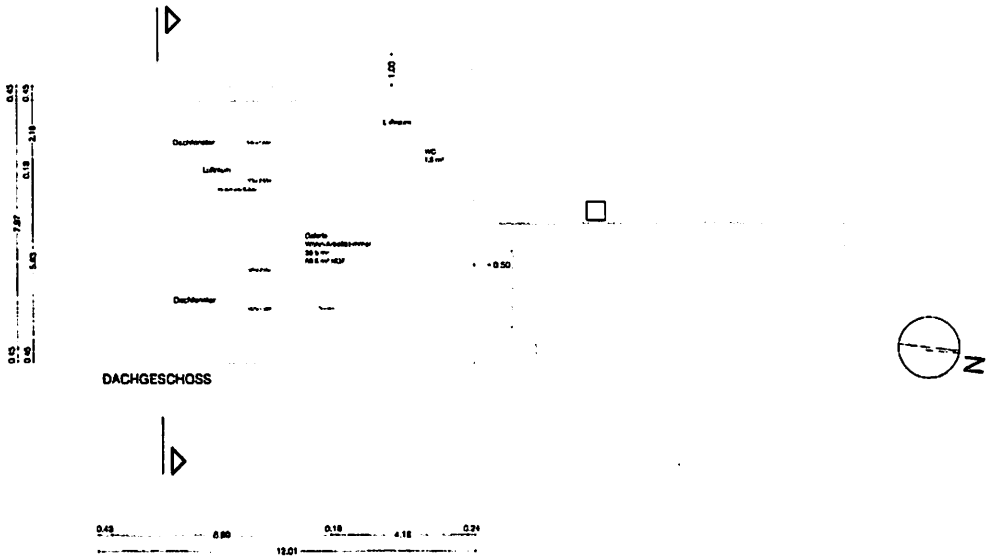
Anlage 2

Gebäudeklasse 1 BayBo Art. 2(3) 1.a

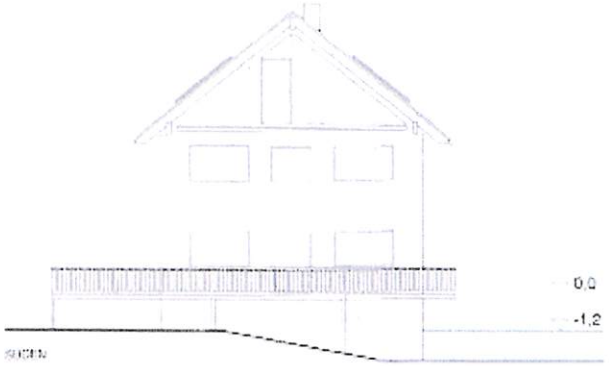


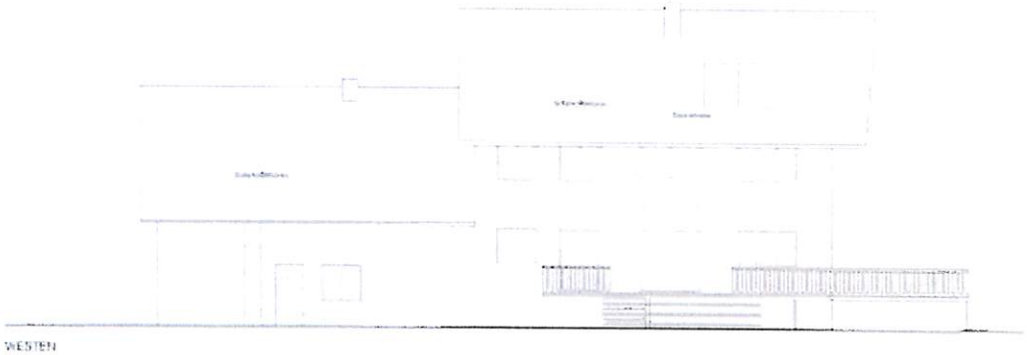


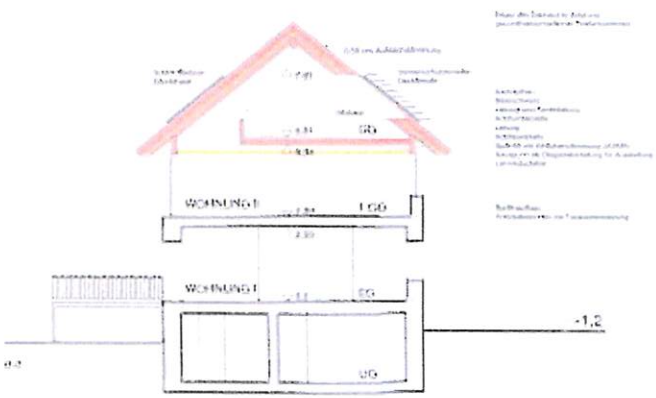




Anlage 3







Südosten